

PERFIL DE PROYECTO
PROGRAMA DE EMPRESARIADO SOCIAL (PES)
ECUADOR

Título: **Financiamiento Escalonado de Vivienda de Calidad en Entornos de Pobreza**
Número: EC-S1008
Equipo de proyecto: Fermín Vivanco, jefe de equipo (SDS/MSM); Edgar Carvajal (COF/CEC); y pendiente (LEG/OPR).
Organismo ejecutor: Fundación Centro de Investigaciones Ciudad (CIUDAD)

Plan de financiamiento:	<u>Banco</u>	<u>Local</u>	<u>Total</u>
Financiamiento Reembolsable	US\$400.000	US\$250.000	US\$650.000
Cooperación Técnica	US\$100.000	US\$50.000	US\$150.000
Total	US\$500.000	US\$300.000	US\$800.000

Fuente de Recursos: Ingresos Netos del Fondo de Operaciones Especiales (FOE)

I. Antecedentes y el problema

- 1.1. **La vivienda en entornos de pobreza en Ecuador.** El 60% de las personas en Ecuador vive en condiciones de pobreza¹, la pobreza es mayor en las zonas rurales y en barrios urbano-marginales donde, aproximadamente 8 de cada 10 personas son pobres, es decir no ganan lo suficiente para afrontar la canasta básica que es de US\$450 (septiembre 2006).
- 1.2. **Déficit cualitativo de vivienda.** En los entornos de pobreza, existe un déficit cualitativo de vivienda que afecta a un 30%² de los hogares pobres. Asimismo, se estima que en Ecuador, un 76%³ de las familias pobres tienen un deficiente acceso a servicios. La oferta de vivienda nueva de calidad para la población pobre es escasa. En gran parte, ello se debe a la limitada oferta de esquemas de financiamiento que funcionen con esta población. Como consecuencia, las viviendas de los ecuatorianos pobres son “autoconstruidas” y de baja calidad, resultado de procesos de construcción sucesiva, acometidos cuando hay excedentes para invertir en materiales o mano de obra y sin apoyo financiero ni técnico. Esta actividad inmobiliaria en entornos de pobreza es informal y se genera al margen de financiamiento público o privado. Se estima que el 40% 40de las 1.800.000 viviendas urbanas son autoconstruidas, pero el porcentaje es superior en zonas rurales y urbano-marginales.
- 1.3. **Déficit cuantitativo de vivienda en entornos de pobreza.** Según datos del gobierno, en Ecuador se necesitan más de 50.000 viviendas anuales para satisfacer la demanda anual por formación de nuevas familias sólo en las ciudades, donde vive el 60% de la población. Ello genera hacinamiento el cual afecta, de acuerdo al Censo de 2001, al 22% de las viviendas. Sin embargo, el porcentaje de hacinamiento en las viviendas de entornos de pobreza probablemente supere el 36%. Las ciudades de intervención tienen la siguiente población: Ibarra, 108.535 habitantes; Tulcán, 47.359 habitantes; Santo Domingo de los Colorados, 199.827 habitantes; Cotacachi, 7.489 habitantes; y, Quito 1.399.378 habitantes. Los porcentajes de familias pobres, según las estadísticas oficiales son: 76,5%, 74,0%, 50,9%, 72,8% y 33,8% respectivamente en cada una de las ciudades. En las zonas mencionadas, la Fundación Centro de Investigaciones Ciudad (CIUDAD), que trabaja en la financiación de viviendas de calidad para población pobre, estima que existen unas 79.600 familias (alrededor de 3.900 en

¹ Datos anunciados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) en junio de 2006.

² Según el Censo del INEC de 2001, en Ecuador existían 521.200 viviendas habitadas, no adecuadas.

³ Según la misma fuente, en 2001 existían 1'312.968 viviendas con servicios inadecuados.

Ibarra, 1.800 en Tulcán, 10.700 en Santo Domingo, 130 en Cotacachi y 63.000 en Quito) las cuales demandan vivienda de calidad a bajo costo y que presentan este perfil: (i) están encabezadas en más de un 30% por mujeres; (ii) viven en este momento en condiciones de hacinamiento con otros parientes, o pagando alquileres de entre US\$60 y US\$120 por viviendas precarias; (iii) dependen únicamente de ingresos microempresariales (un 40%) o de combinación de microempresa y empleo por cuenta ajena (un 60%); y (iv) tienen ingresos mensuales generalmente inferiores a la línea de pobreza pero suficientes para una cuota mensual suficiente para financiar una vivienda de calidad de bajo costo menos de US\$10.000 en 5-7 años, y sin destinar más del 40% del ingreso al pago mensual.

- 1.4. **Problemas que afectan el acceso a financiamiento de vivienda popular.** Varias cooperativas de ahorro y crédito del Ecuador (COAC), mutualistas y otras instituciones microfinancieras (IMF) con presencia en las zonas mencionadas y orientadas hacia la población microempresarial y pobre (base de la pirámide) tienen una cartera muy limitada en vivienda comparada con consumo, y microempresa. En el caso de las COAC y las mutualistas generalmente financian vivienda a población de ingresos medios. A junio de 2006, las COAC tenían US\$254 millones en consumo frente a sólo US\$98 millones en vivienda, prácticamente el mismo volumen de 2004.
- 1.5. Los problemas, por los cuales el sistema financiero, incluyendo muchas COAC orientadas a la población de bajos ingresos no están financiando vivienda son varios; (i) la escasa familiarización de las COAC con financiamiento de largo plazo para clientes autoempleados y microempresarios y que no pueden documentar ingresos fijos salariales; (ii) la limitada oferta privada y formal de vivienda de calidad para familias de bajos ingresos y por consiguiente la limitada demanda de financiamiento para su compra; (iii) el insuficiente desarrollo de productos financieros para viviendas de bajos ingresos, como consecuencia de lo anterior; y (iv) el escaso financiamiento de largo plazo con que cuentan las COAC, que se financian en su mayoría con ahorro con plazos inferiores a un año, que les permite financiar consumo y microempresa pero no vivienda.
- 1.6. **El financiamiento de vivienda de calidad para la población pobre.** El programa de vivienda del gobierno de Ecuador, en parte financiado por la operación del Banco: “Programa de Apoyo al Sector de Vivienda”, está en su fase de cierre tras haber provisto subsidios para viviendas nuevas a personas de bajos ingresos. Con la terminación de ese programa y las dificultades de acceso a financiamiento que se explican en 1.5, la oferta de vivienda nueva de calidad para la población de bajos ingresos ha disminuido abruptamente. Sin embargo, podría dinamizarse con proyectos como los que impulsa CIUDAD, que incluyen una alianza con actores privados (un constructor y varios financiadores) y organizaciones de la sociedad civil (organizaciones de base). Específicamente, estos proyectos de CIUDAD han permitido: (i) impulsar soluciones habitacionales de calidad trabajando con organizaciones de base: una Federación de Barrios en Cotacachi, una Asamblea Cantonal en Ibarra, una pre-asociación de vivienda en Santo Domingo de los Colorados y asambleas de la sociedad civil adscritas al gobiernos municipales, asociaciones de mujeres cabeza de familia etc; (ii) implementar 17 Programas Habitacionales, los cuales incluían trabajo con un promotor inmobiliario reconocido, compra del terreno, diseño y construcción de calidad, división de títulos, venta y desarrollo de esquemas de financiamiento asequibles a la población meta; y (iii) financiar directamente ó canalizar financiamiento de COAC para unas 700 viviendas de calidad para población pobre.
- 1.7. **El esquema** de financiamiento para un conjunto nuevo en un área urbana con viviendas ampliables⁴ de unos US\$7.500 generalmente funciona de la siguiente forma: (i) la familia ahorra durante varios meses para alcanzar la cuota inicial (en el ejemplo US\$500); (ii) recibe un crédito inicial de CIUDAD

⁴ Las viviendas usualmente tienen dos dormitorios y 53 m2, ampliables a unos 75 m2.

de US\$800 -para demostrar capacidad de ahorro y completar cuota inicial- a un plazo de entre 6 y 8 meses (con cuotas máximas de US\$120/mes y que no superen el 38% de los ingresos familiares); (iii) tras la finalización del crédito inicial, CIUDAD le otorga un crédito hipotecario “puente” a un plazo de entre 12 y 14 meses hasta la finalización de la construcción; y (iv) alrededor del mes 24 se entrega la vivienda con dos opciones de financiamiento: o bien una ampliación del crédito hipotecario con CIUDAD de hasta 60 meses o la canalización a una de las dos COAC señaladas. Durante todo el plazo, la familia beneficiaria mantiene la cuota del crédito inicial, en el ejemplo, unos US\$120.

II. La Solución Propuesta

- 2.1. El proyecto abordará la problemática de la población pobre y microempresaria con déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda de la siguiente forma:
- 2.2. Para dar respuesta a las necesidades de vivienda de calidad para unas 400 familias de bajos ingresos, en su mayoría microempresarias, el proyecto financiará el programa de desarrollo de oferta y financiamiento de vivienda de CIUDAD con US\$400.000 de financiamiento reembolsable del Banco, con contrapartida local de US\$250.000. Este financiamiento permitirá consolidar y hacer sostenible financieramente el programa de CIUDAD el cual incluye: (i) identificar socios estratégicos locales para impulsar conjuntos de viviendas atractivas, de calidad y bajo costo: municipalidades, asociaciones de la sociedad civil como asambleas cantonales o asociaciones de vecinos; (ii) desarrollar el esquema de desarrollo de compra de terreno, construcción, división de títulos y financiamiento con los socios actuales: la firma ECO Arquitectos⁵, y las dos COAC señaladas, y socios nuevos; y (iii) ejecución y financiamiento de la vivienda de calidad para población pobre y microempresaria.
- 2.3. Asimismo, el proyecto destinará US\$100.000 de recursos de cooperación técnica con una contrapartida de US\$50.000, para: (i) fortalecer las capacidades de desarrollo y gestión de soluciones de vivienda en las organizaciones de base y otros actores que pueden replicar el modelo: gerentes y técnicos de instituciones financieras que puedan financiar la vivienda de población pobre, arquitectos, constructores y otros actores privados y públicos, esto podría incluir asistencia técnica y talleres de capacitación; (ii) fortalecer la capacidad operativa de CIUDAD para aumentar la escala y eficiencia de sus operaciones, mediante asesoría técnica y sistemas de información que permitan la digitalización y gestión electrónica de documentos legales y comunicaciones; (iii) fortalecer la gestión de las asociaciones de beneficiarios en: gestión ambiental y convivencia ciudadana; y (iv) otras actividades de fortalecimiento institucional de CIUDAD que podrían incluir software de gestión de cartera, y capacitación del personal técnico.
- 2.4. Como resultados del proyecto, se espera: (i) el acceso a vivienda de calidad de unas 400 familias pobres y microempresarias; (ii) la bancarización amplia de los 400 beneficiarios la cual incluiría el acceso a otros servicios financieros como ahorros o microcréditos productivos con las COAC aliadas del proyecto; (iii) la expansión de las actividades microempresariales de los beneficiarios para incrementar el ingreso y/o la capacidad de ahorro para pagar sus cuotas de crédito hipotecario, el cual permitirá lograr un aumento permanente de ingresos netos tras la finalización del crédito hipotecario; y (iv) la estimulación del comercio y la actividad económica en los barrios urbano-marginales y zonas rurales con mayoría de población por debajo de la pobreza donde se implantan los conjuntos habitacionales de CIUDAD. Con la ejecución del proyecto, CIUDAD alcanzará, en un periodo de 3 años, una cartera de unos US\$1,3 millones en financiamiento de vivienda de calidad para población pobre, con una morosidad de menos del 4%. Ello asegurará su sostenibilidad operativa y financiera.

⁵ Elegida la mejora constructora en 2004 por la Cámara de Comercio de Quito, y destacada por su buen desempeño en la provisión de viviendas del programa del Banco en terminación

III. Mecanismo de Ejecución y Aspectos Institucionales

- 3.1. La Fundación Centro de Investigaciones Ciudad (CIUDAD), creada en 1977, una organización sin fines de lucro, será la entidad ejecutora. La misión de la institución es contribuir al ejercicio del derecho a vivir bien en la ciudad, en condiciones justas y democráticas. CIUDAD también promueve el debate sobre la problemática urbana y de vivienda, la gestión local y el fortalecimiento de actores sociales e institucionales que buscan resolver dicha problemática. Desde 2001, CIUDAD lleva adelante el Proyecto “Paso a Paso” para lo cual estableció una serie de alianzas estratégicas: con ECO & Arquitectos, la Cooperativa de Ahorro y Crédito Cámara de Comercio de Quito Ltda. y con la Cooperativa de Ahorro y Crédito FOND Vida. En esta nueva fase de Paso a Paso, y con el apoyo del Banco se seguirá operando con estas entidades financieras y se buscarán nuevas alianzas con el sector financiero y de la construcción.
- 3.2. En la gestión del crédito escalonado “Paso a Paso”, CIUDAD opera con parámetros similares a los establecidos para las COAC reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS) en lo referente a calificación de cartera, manteniendo dos tipos de crédito: el llamado de “consumo” (de acuerdo a la clasificación de la SBS) inferior a US\$2.000 que sirve para iniciar el proceso de financiamiento de vivienda y el “hipotecario”. Actualmente, la mora en “consumo” es menor de 3% y la de “vivienda” es del 0%. CIUDAD ha financiado más de 700 viviendas, en las ciudades de Ecuador mencionadas, y tiene listas de espera para todos sus proyectos de vivienda. La demanda supera en todos los casos el número de unidades hasta el momento ofertadas.
- 3.3. A finales de 2006, el monto total de la cartera está proyectado que supere los US\$520.000. Hasta el momento su cartera está financiada con recursos de la Comisión Europea, del Ayuntamiento de Valencia, la Diputación de Valencia y de la Generalitat de Valencia en España. Con el volumen de cartera actual, el Programa aún no es sostenible financieramente, pues el margen financiero no es suficiente para cubrir todos los costos operativos anuales. Una vez CIUDAD alcance una cartera superior a US\$1 millón, generará suficientes ingresos para costos operativos y financieros.
- 3.4. La cartera de crédito de CIUDAD pasó de US\$188.788 al 31 de diciembre del 2004, a US\$321.973 a diciembre de 2005. El total de activos de CIUDAD, a junio del 2006, es de US\$1.512.974, respaldados con un patrimonio libre de US\$41.668, y un patrimonio condicionado al cumplimiento de metas con los donantes de US\$407.744. El total del pasivo de CIUDAD a finales de 2005 alcanzó US\$1.262.814, pero disminuirá en el mismo valor (US\$407.744) con la activación del patrimonio condicionado. En 2005, CIUDAD tuvo ingresos brutos de US\$270.945 (incluyendo el subsidio para gastos operativos de la Comisión Europea) y una utilidad de US\$37.127, lo cual representa una rentabilidad sobre activos de 2,9%. Su cartera vencida (más de 1 día) es del 3,2%, (septiembre 2006).

IV. Aspectos Especiales

- 4.1. **Aspectos Especiales.** El equipo de proyecto pondrá atención en los siguientes aspectos especiales: (i) el dimensionamiento del programa de préstamos en función de la demanda de financiamiento para vivienda de calidad en entornos de pobreza; (ii) capacidad de repago del crédito; (iii) el acceso a recursos adicionales de contrapartida que permitan un crecimiento progresivo de la cartera de la agencia ejecutora; (iv) la capacidad institucional y las estructuras de gobierno de CIUDAD; (v) las condiciones financieras del financiamiento; y (vi) los impactos ambientales y sociales de las actividades del programa y su mitigación.
- 4.2. **Impactos ambientales y sociales y medidas propuestas.** El proyecto se ejecutará conforme a los Lineamientos para el Análisis de Impactos Sociales y Ambientales para las Operaciones de

Microempresa del BID. Los desarrollos de vivienda serán impulsados mediante un trabajo con organizaciones sociales de base, dando prioridad a personas de bajos ingresos y grupos en situación de exclusión social pero que tienen ingresos para afrontar una vivienda en un esquema de financiamiento en etapas. En todas las viviendas que se financien se realizarán capacitaciones en respecto y cuidado del medio ambiente y convivencia ciudadana a través de las asociaciones de propietarios.

4.3. Se prevé la elaboración del proyecto de acuerdo al siguiente calendario:

Aprobación de Perfil:	Octubre de 2006
Análisis:	Noviembre de 2006
CRG:	Diciembre de 2006
Directorio:	Diciembre de 2006

Aprobado por:	Antonio Vives, SDS	Fecha:	31 de octubre del 2006
---------------	--------------------	--------	------------------------